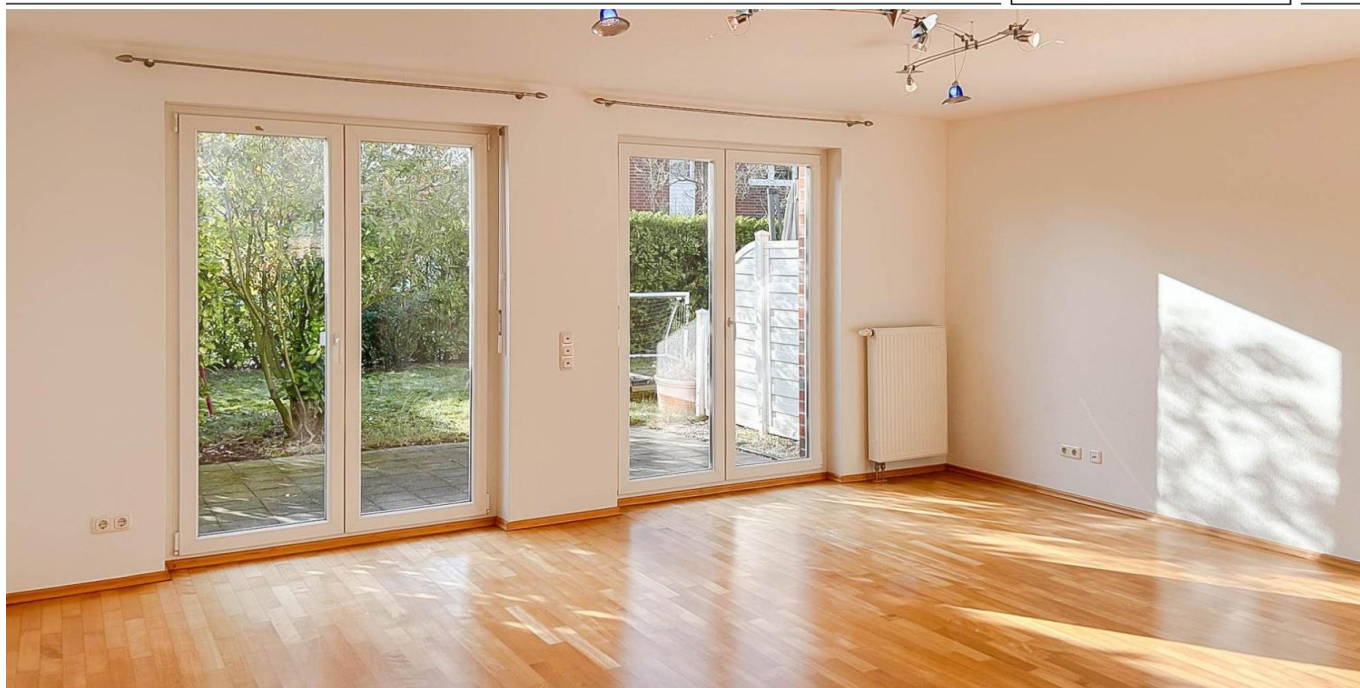


Düsseldorf

# Hangulatos otthon egy keresett helyen - ideális az otthon érzésére.

VP azonosító: 25013202



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

BÉRLETI DÍJ: 2.600 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 133 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 250 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25013202 - 40489 Düsseldorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25013202 - 40489 Düsseldorf

## Áttekintés

VP azonosító	25013202
Hasznos lakótér	ca. 133 m²
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	1
Építés éve	2004
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs, 100 EUR (Bérlés)

Bérleti díj	2.600 EUR
További költségek	150 EUR
Ház	Ikerház fele
Az ingatlan állapota	Korszerusított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 55 m²
Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25013202 - 40489 Düsseldorf

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	09.01.2027
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	54.50 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2004

VP azonosító: 25013202 - 40489 Düsseldorf

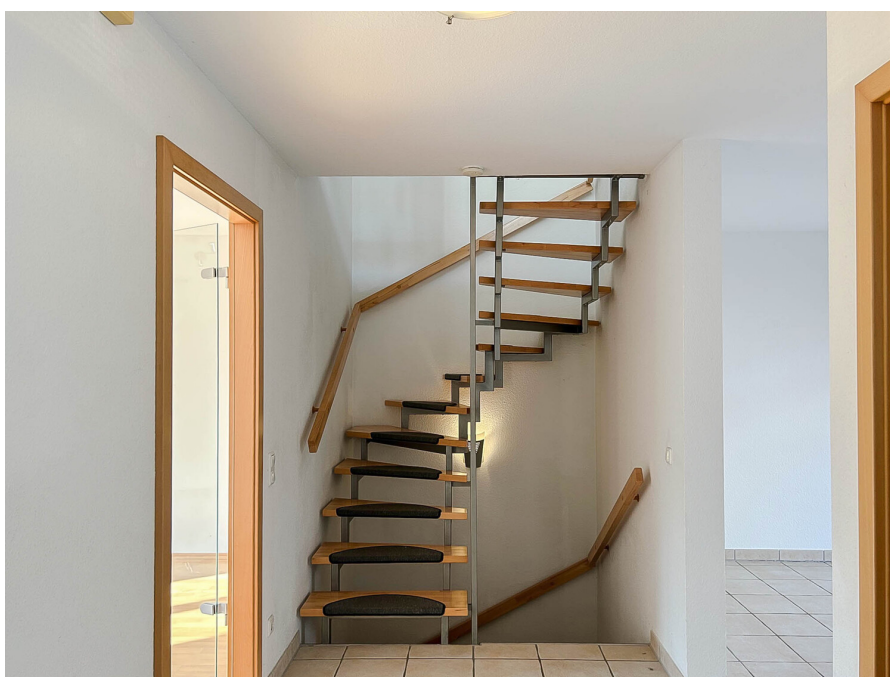
## Az ingatlan





VP azonosító: 25013202 - 40489 Düsseldorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013202 - 40489 Düsseldorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 25013202 - 40489 Düsseldorf

## Az ingatlan





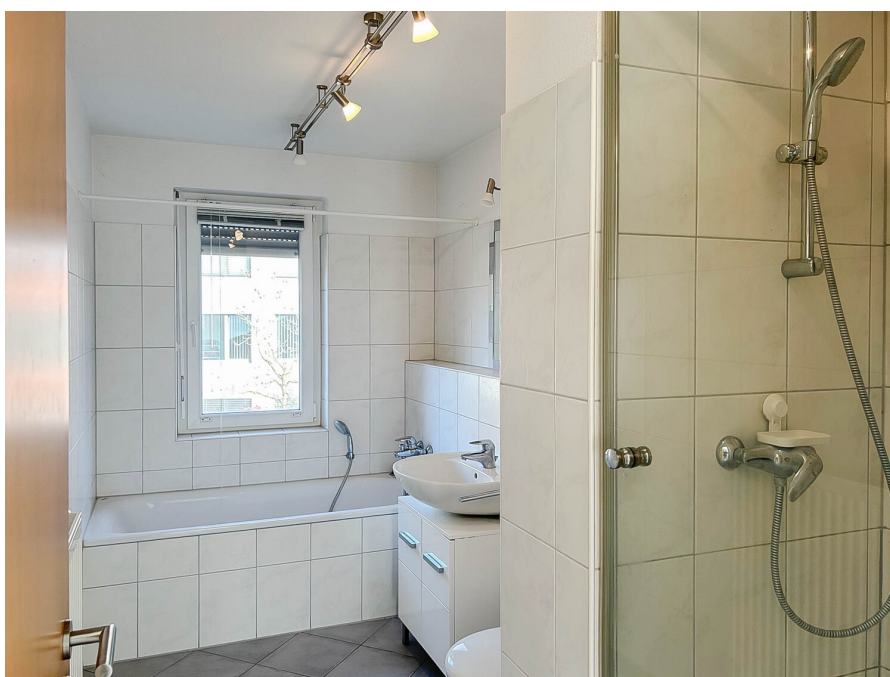
VP azonosító: 25013202 - 40489 Düsseldorf

## Az ingatlan



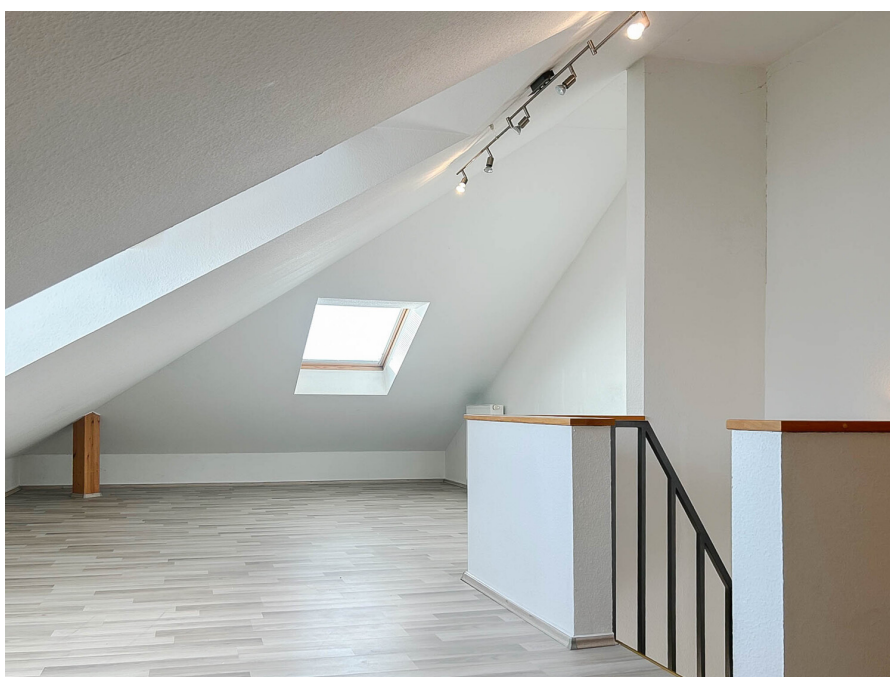
VP azonosító: 25013202 - 40489 Düsseldorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013202 - 40489 Düsseldorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 25013202 - 40489 Düsseldorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013202 - 40489 Düsseldorf

## Az első benyomás

Vonzó kiadó házat kínálunk, amely ideális családok számára. Körülbelül 133 m<sup>2</sup> lakóterülettel és körülbelül 250 m<sup>2</sup>-es telekkel ez a ház bőséges teret kínál a kényelmes élethez. A házban összesen öt szoba található, köztük három hálószoba, így egyedi kialakítási lehetőségek is rendelkezésre állnak. A kényelem érdekében fürdőszoba is rendelkezésre áll. Az ingatlan vonzó építészettel és praktikus elrendezéssel büszkélkedhet. A napos és tágas nappali tökéletes hely a kikapcsolódásra családdal vagy barátokkal. A jól felszerelt konyha lehetővé teszi a könnyű étkezést, míg az étkező teret biztosít a közös étkezésekhez. A ház fénypontja az erkély/terasz, amely kiváló kilátást nyújt a környékre, és ideális a szabadtéri pihenésre. Itt a lakók napozhatnak, vagy a nap végén pihenhetnek. A ház csendes, mégis központi helyen található, így könnyen megközelíthetők az üzletek, iskolák és a tömegközlekedés. A környék családbarát, és rengeteg zöldterületet és játszótérrel kínál a gyermekek számára. Az ingatlan jó állapotban van, és magas színvonalon készült el. Modern felszereltséggel rendelkezik, mint például futási rendszer, és energiatakarékos. Szeretettel meghívjuk Önt, hogy tekintse meg ezt a vonzó házat. Az ingatlan mindent kínál, amire szüksége van a kényelmes és kellemes élethez.

VP azonosító: 25013202 - 40489 Düsseldorf

## Részletes felszereltség

- offene Küche
- Gäste- WC
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Terrasse
- Garage und Außenstellplatz



**VP azonosító: 25013202 - 40489 Düsseldorf**

## Minden a helyszínról

Direkt am Rheinstrom und auf halbem Wege zwischen Düsseldorf und Duisburg liegt die ehemalige Reichsstadt Kaiserswerth. Der historische Stadtkern mit seinem pittoresken Charme. Zudem ein beliebtes Ausflugsziel mit einem gelungenen Mix aus dörflicher Idylle und modernem Zeitgeist.

Der über 1300 Jahre alte Ort bietet eine breite Palette an Einkaufsmöglichkeiten von exquisiten Boutiquen bis hin zu „Tante Emma Läden“. Banken, Ärzte und Apotheken befinden sich im direkten Umfeld und die abwechslungsreiche Gastronomie bietet alles was das Herz begehrt: den rustikalen Biergarten sowie auch das Sterne-Restaurant. Kindergärten, Grundschulen, zwei private Gymnasien mit bestem Ruf sowie die internationale Schule gewährleisten optimale Ausbildungschancen für den Nachwuchs.

Die reizvolle Niederrheinlandschaft mit Auen, Wäldern und Feldern garantiert ebenso wie die nahe Kunst- und Kulturwelt Düsseldorfs zu jeder Jahreszeit vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Kaiserswerth liegt im nördlichen Teil von Düsseldorf und ist daher sehr gut an die Nachbarstädte wie z.B. Ratingen und Essen angebunden. Sie erreichen über die Kaiserswertherstraße schnell die Autobahn A 44, sowie über den nördlichen Zubringer gelangen Sie schnell in die Innenstadt. Auch öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar.

### Kindergärten:

Kita Fliedner, Fliednerstraße 22-24, 40489 Düsseldorf

### Grundschulen:

GGs Kaiserswerth, Fliednerstraße 32, 40489 Düsseldorf

### Weiterführende Schulen:

Erzbischöfliches. Suitbertus-Gymnasium, An St. Swibert 51, 40489 Düsseldorf

Theodor-Fliedner-Gymnasium, Kalkumer Schloßallee 28, 40489 Düsseldorf

### Bus, Bahnverbindungen:

U79, 728, 749 751, 760

### Restaurants:

Pizzeria Roma Ristorante, Am Kreuzberg 3, 40489 Düsseldorf

Querbett, Pfaffenmühlenweg 6, 40489 Düsseldorf

Krankenhaus:

Florence-Nightingale-Krankenhaus, Kreuzbergstraße 79, 40489 Düsseldorf

VP azonosító: 25013202 - 40489 Düsseldorf

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.1.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 54.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss eines Mietvertrags KEINE Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VP azonosító: 25013202 - 40489 Düsseldorf

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

E-Mail: [Duesseldorf@von-poll.com](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)